



Città di Lucca

Amministrazione comunale

35/06

## Determinazione n. 2311 del 21/12/2012

**Oggetto: CHIARIMENTI, INTERPRETAZIONI E MODALITÀ OPERATIVE DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.**

### Il Dirigente

Come è noto questa Amministrazione Comunale con l'approvazione della delibera C.C. n.19/2012, ha recentemente introdotto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico modifiche, vuoi per adeguarlo alle sopravvenute disposizioni legislative, nonché per gestire con la massima trasparenza ed efficacia il periodo di transizione verso l'approvazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale.

Raccogliendo le sollecitazioni e il contributo di esperienze degli Ordini e Collegi professionali e nell'intento di uniformare e superare difficoltà interpretative, garantendo nel contempo omogeneità di comportamento per analoghe fattispecie, sono stati redatti i sottoelencati chiarimenti/interpretazioni e disposizioni procedurali.

Il presente lavoro è da considerarsi non esaustivo stante la complessità della materia trattata, bensì un *work in progress* a cui seguiranno ragionevolmente ulteriori determinazioni da parte di questo Settore Dipartimentale.

Quanto sopra premesso;

### DETERMINA

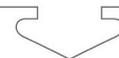
di approvare i seguenti n. 13 chiarimenti/interpretazioni delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio Comunale, nonché ulteriori disposizioni procedurali inerenti al condono edilizio:

#### A) **VARIANTI E VARIANTI SOSTITUTIVE**

Nel caso in cui il Permesso di Costruire, sia ancora in corso di validità, risulterà possibile modificare il progetto autorizzato con varianti, anche sostitutive, ivi compresa la possibilità di incrementare il numero delle unità immobiliari, purchè i parametri urbanistici (*volumetria, indice di fabbricabilità, rapporto di copertura, altezza massima, ecc.*) rientrino nei limiti del lotto asservito al titolo originario.

La presente disposizione è applicabile nelle sole U.T.O.E. nelle quali con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso, sia stata superata la capacità edificatoria indicata dall'art. 142 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 19/2012, come aggiornata dalla disposizione dirigenziale prot. n. 32532 del 3 maggio 2012.

Nelle restanti U.T.O.E. sarà consentito incrementare anche la misura superficiale del lotto originariamente asservito nei limiti delle *disponibilità residue* e in applicazione delle procedure indicate dalla richiamata disposizione dirigenziale.



## **B) PERMESSO DECADUTO**

Durante il periodo di vigenza dell'attuale Regolamento Urbanistico, nel caso in cui il Permesso di costruire sia decaduto per decorrenza del termine assegnato, lo stesso non potrà essere prorogato di validità, laddove non ricorrono i presupposti indicati dall'art. 77 c.3 della L.R.1/2005; non sarà consentito infatti, realizzare l'eventuale volumetria mancante risultando ammissibile il solo completamento dei fabbricati già ultimati nel cosiddetto "stato grezzo".

Ai fini della determinazione della volumetria realizzata si richiama quanto previsto dagli artt.89 e seguenti del vigente Regolamento Edilizio.

Quanto sopra è operante nei soli lotti in cui l'edificabilità è condizionata alla verifica della *capacità edificatoria residua* da effettuarsi sulla base dei dati contenuti nella tabella di cui all'art. 142 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 19/2012, come aggiornata dalla disposizione dirigenziale prot. n. 32532 del 3 maggio 2012.

## **C) PORTICI PRIVATI, SUPERFICI E VOLUMI ACCESSORI**

Per quanto attiene alla realizzazione dei portici privati eseguiti in data antecedente all'8 aprile 2002, si rimanda a quanto già stabilito nella precedente determinazione di questo Settore Dipartimentale n. 2386 del 13 dicembre 2010 reperibile sul sito *web* di questa Amm.ne Comunale.

Relativamente ai locali accessori così come individuati dall'art.90 e seg. del vigente Regolamento Edilizio realizzati in data successiva al 16 marzo 2004 (portici privati, ripostigli, autorimesse, sottotetti, ecc.) che non hanno pertanto concorso a determinare un effettivo incremento della volumetria del relativo fabbricato, continueranno ad essere considerati come "non volumi" e di conseguenza non potranno essere trasformati in locali abitabili ancorché rispondenti alle norme in materia igienico-sanitaria.

Risulterà viceversa consentito poter variare la destinazione di detti locali accessori, utilizzandoli per fini abitativi, commerciali, ecc, qualora vi sia la concreta possibilità di dedurre la loro consistenza volumetrica dal *bonus* previsto per il relativo fabbricato e fatta salva l'applicazione della vigente legislazione regionale per l'utilizzo dei sottotetti.

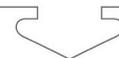
## **D) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia come definita dall'art. 78 c.1 lett h) della L.R. 1/2005, la volumetria demolita potrà essere riutilizzata anche in più soluzioni, da attuarsi mediante la presentazione di specifiche varianti all'originario titolo abilitativo.

Successivamente alla data di scadenza dello stesso, risulterà legittimata la sola volumetria effettivamente ricostruita, ancorché minore di quella originaria.

Ai fini della quantificazione di detta volumetria si rimanda nuovamente ai criteri indicati nei relativi articoli del vigente Regolamento Edilizio.

## **E) CONDONI EDILIZI RILASCIATI (con o senza progetto di consolidamento allegato)**



Per quanto riguarda le concessioni edilizie in sanatoria rilasciate in esito alle domande di condono edilizio, in caso si riscontrino delle criticità in ordine alla correttezza del titolo abilitativo in sanatoria, dovranno essere seguite le seguenti procedure:

**E.1)** Relativamente alle concessioni edilizie in sanatoria (C.E.S.) a cui sono stati allegati elaborati grafici con una rappresentazione inesatta o approssimativa dell'immobile oggetto di condono e semprechè lo stesso non sia stato successivamente interessato da interventi edilizi che non consentono di stabilirne l'effettiva consistenza alla data di rilascio del condono, risulterà comunque possibile presentare a questo Ufficio ulteriori elaborati con riportata la corretta rappresentazione grafica dell'immobile, accompagnati anche da una esauriente e attuale documentazione fotografica.

Alle nuove tavole grafiche prodotte dovrà essere allegata un'attestazione redatta da Tecnico abilitato nella quale sia dichiarato che le differenze riscontrate sono conseguenti ad una migliore rappresentazione grafica dell'immobile condonato.

L'Ufficio provvederà ad inserire i nuovi elaborati nell'originaria concessione edilizia in sanatoria, provvedendo a restituire all'interessato copia "vistata" della documentazione presentata, accompagnata da una specifica nota che comprovi l'acquisizione della stessa agli atti del fascicolo.

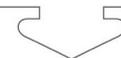
**E.2)** Per le concessioni edilizie in sanatoria (C.E.S.) limitate alle sole parti condominiali, ovvero che riguardano solo alcune delle unità immobiliari che costituiscono l'immobile e semprechè non siano state apportate allo stesso successive modifiche alla sua consistenza, risulterà comunque possibile rettificare gli elaborati grafici trasmettendo a questo Ufficio ulteriori tavole con la rappresentazione dello *stato di fatto* dell'immobile, accompagnate, se dovute, dalle dichiarazioni di conformità degli impianti, di sicurezza statica e - ove necessario - di prevenzione degli incendi e degli infortuni, ravvisato che tali dichiarazioni legittimano l'uso dell'immobile, anche in deroga ai requisiti stabiliti da norme regolamentari.

Dalla predetta rettifica saranno escluse le unità immobiliari non interessate da C.E.S, per le quali dovrà essere avanzata specifica attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005, qualora sussista la conformità con la normativa urbanistica.

**E.3)** Per i fabbricati condominiali la cui concessione edilizia in sanatoria (C.E.S.) sia relativa alle sole unità immobiliari ma non interessi le parti comuni dell'edificio, l'Amministratore del condominio, laddove espressamente incaricato, ovvero chiunque ne abbia interesse, possono procedere ad integrare la sopradetta concessione edilizia in sanatoria per le parti condominiali a condizione che non sussista un incremento plani-volumetrico con riferimento alla cosiddetta "*scatola esterna*" rispetto a quanto precedentemente autorizzato con i relativi titoli abilitativi edilizi.

Gli elaborati grafici dovranno risultare accompagnati, ove necessario, dalla documentazione impiantistica, di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni indicata al punto E.2.

**E.4)** Nel caso di concessione edilizia in sanatoria (C.E.S.) subordinata alla presentazione di un progetto di consolidamento, qualora i lavori previsti nella stessa non siano stati eseguiti entro il periodo di validità della relativa autorizzazione paesaggistica non se ne ammetterà il rinnovo divenendo operative le condizioni riportate nella C.E.S.



Si precisa altresì che, come previsto nelle condizioni indicate nel relativo provvedimento di sanatoria, non si procede alla reiterazione del parere paesaggistico.

**E.5)** Relativamente alla fattispecie di concessione edilizia in sanatoria (C.E.S.) subordinata ad un “*progetto di consolidamento*” con indicato il termine per dar corso ai lavori previsti, sarà sufficiente che l’esecuzione degli stessi avvenga entro il periodo di validità del parere paesaggistico, con possibilità pertanto di poter superare il termine temporale assegnato per l’inizio dei lavori ed indicato nel relativo atto di concessione.

**E.6)** Nel caso di concessione edilizia in sanatoria (C.E.S.) subordinata ad un “*progetto di consolidamento*” per la quale è stata data comunicazione di inizio dei lavori tramite DIA/SCIA non sarà possibile apportare modificazioni alla consistenza plani-volumetrica autorizzata, né prevederne la traslazione nel lotto, prima di aver interamente eseguito i lavori previsti in detto progetto o in subordine prima di aver comunque realizzato tutte quelle opere che permettono di individuarne compiutamente la consistenza plani-volumetrica, così come definita dalla giurisprudenza o letteratura in merito (murature perimetrali, solai, tetto, ecc.).

**F) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA VOLUMETRICA DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON ADDIZIONI FUNZIONALI, ATTUABILI MEDIANTE SCIA**

Ai fini dell’applicazione dell’art. 79 comma 2 lett. d) punto 3 della L.R. 1/2005, la valutazione del limite del 20% del volume esistente, si determina con riferimento al “*volume fisico*” del fabbricato, che sarà ottenuto dal prodotto della superficie coperta così come definita dall’art. 89.4 del vigente Regolamento Edilizio e l’altezza dello stesso determinata con riferimento al successivo art. 92.1.

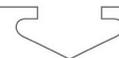
Nel caso in cui il fabbricato sia costituito da più unità immobiliari, il volume esistente da prendere come riferimento per determinare la consistenza dell’addizione funzionale in progetto, è quello riferito all’intero fabbricato come risultante dai relativi titoli abilitativi e non quello riferito alla singola unità immobiliare.

Nelle eventuali richieste per successivi ampliamenti, al solo scopo di stabilire il corretto titolo edilizio applicabile (P.C. o SCIA), si dovrà fare nuovamente riferimento all’originaria volumetria del fabbricato, senza tener conto pertanto della consistenza dell’ampliamento eseguito in forza della sopracitata disposizione legislativa regionale.

**G) ART. 38.1 N.T.A. - FRAZIONAMENTI DI UNITA’ IMMOBILIARI**

**ART. 38.3 N.T.A. - CHIARIMENTI**

Per quanto concerne la possibilità di poter frazionare, per fini residenziali, unità immobiliari poste nel Centro Storico, l’intervento risulterà ammissibile solo nel caso in cui vi sia l’effettiva possibilità di poter realizzare negli alloggi, sia in quello residuo, che in quelli ottenuti dal frazionamento, un vano cucina con le caratteristiche minime dimensionali previste dall’art. 62 del Regolamento Edilizio, ovvero in alternativa, vi sia comunque la possibilità di poter eseguire almeno un *angolo cottura*, avente anch’esso le caratteristiche minime dimensionali indicate nel suddetto articolo.



Stante quanto previsto dalle norme sopra richiamate, l'*angolo cottura* dovrà essere costituente accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provvisto di illuminazione ed aereazione autonoma ottenuta mediante finestra di superficie minima di mq. 1,00 e dovrà inoltre risultare di superficie utile non inferiore a mq. 4,00 e con dimensione minima lineare non inferiore a ml. 1,50.

Ai fini di una corretta applicazione dell'articolo 38.3, la dizione "*nonché delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 e s.m.i.*" è da considerarsi inefficace in quanto prevale la disposizione indicata dall'articolo 112 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione che recita: "*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005 previsti dal presente R.U. con esclusione degli edifici del Centro Storico, dei Nuclei Storici Minori e di... (omissis), sono ammessi anche gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2005 e s.m.i.*"

#### **H) ART. 42.4.1 lett. e) DELLE N.T.A.**

##### **ART. 42.5.1 lett. F DELLE N.T.A. -"LE CORTI RURALI" -**

Si precisa che laddove gli articoli recitano: "*la variazione uniforme delle quote di imposta e colmo del tetto nel rispetto della tipologia originaria,...* (omissis)...*al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico*" è riferito ai soli locali, che pur risultando con destinazione abitativa presentano un'altezza interna (media e/o minima) non adeguata alla loro destinazione.

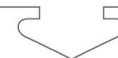
Si pensi in particolare a quei vani, un tempo utilizzati come camere, posti nei piani soffitta che attualmente non risultano rispondenti né alle norme statali in materia igienico-sanitaria, né al vigente Regolamento Edilizio comunale, il cui uso abitativo è comunque comprovato dalla circostanza di essere raggiungibili mediante una scala fissa interna di collegamento (anche in legno, con esclusione di quelle del tipo a pioli o retrattili) e il cui uso abitativo è ulteriormente avvalorato da atti depositati presso i competenti uffici comunali o, in mancanza, delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla Pubblica Autorità o in via sussidiaria, di atti con data certa o di atti di notorietà.

La conseguente sopraelevazione dell'edificio, risulterà pertanto ammissibile nel rispetto della distanza prevista dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 dai fabbricati antistanti, richiamando al riguardo quanto indicato nella determinazione dirigenziale n. 2386 del 13 dicembre 2010, punto n.5), nonché dall'ulteriore rispetto della distanza dai confini di proprietà e di zona urbanistica, ed avuto riguardo alle verifiche da compiersi in relazione al rischio sismico.

Si precisa ulteriormente che non ricorrono i presupposti per la sopraelevazione degli edifici nel caso che siano interessati vani accessori o di servizio che presentano altezze utili interne che già soddisfano i requisiti minimi previsti dalle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

Preme altresì ricordare che in ordine a quanto stabilito dalla L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 "*gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde*".

#### **I) ART. 42.7.1 LETTERA b) DELLE N.T.A. - "LE CORTI RURALI"**



Per quanto attiene agli annessi di origine moderna “*l'adeguamento in altezza nella misura minima a soddisfare le esigenze igienico-sanitarie in riferimento alla destinazione d'uso*”, è relativa alla possibilità di poter adeguare l'altezza interna degli stessi nella misura strettamente necessaria per renderli adeguati alle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria, per la medesima destinazione.

Detta destinazione d'uso dovrà risultare comprovata nei modi previsti dall'art. 4.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### **L) ART. 44.3 DELLE N.T.A. - GLI EDIFICI DI NUOVO REGIME**

La modifica introdotta sostituendo la parola “*in questione*” con la locuzione “*di cui ai commi 2.1 e 2.2*” è finalizzata a conferire una maggiore leggibilità al testo dell'articolo, senza la concreta intenzione di voler apportare variazioni alla tipologia degli interventi edilizi, che restano pertanto quelli previsti dal richiamato articolo.

Si precisa altresì che per gli edifici che hanno mantenuto nel tempo le originarie caratteristiche costruttive, disciplinati dall'art. 44.2.1, sono consentiti i soli interventi di risanamento conservativo, escludendo la possibilità di poter realizzare ampliamenti in aderenza mediante l'utilizzazione del cosiddetto *bonus* volumetrico.

#### **M) ART. 140.5 E 140.6 : “EX PROGETTI NORMA” DECADUTI E AREE OGGETTO DI PERDITA DI EFFICACIA**

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 140.5 si precisa che, alla luce di quanto disposto dall'art. 9, comma 2, del D. lgs. 380/2001, il limite del 25% trova applicazione solo in presenza di interventi edilizi che interessano “*globalmente uno o più edifici*” e non nel caso di interventi che interessano singole unità immobiliari.

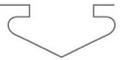
In relazione all'art. 140.6, si precisa che le destinazioni d'uso ammissibili nel complesso oggetto di intervento sono quelle previste nel relativo *ex* progetto-norma – decaduto, ai sensi dell'art. 55 L.R. 1/2005 - richiamato dall'art. 140 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### **N) ART.30.1 DELLE N.T.A - INTERVENTI NON AGRICOLI - TRASFERIMENTO VOLUMETRIE**

L'art. 30.1 ha introdotto la possibilità di poter trasferire la volumetria dei fabbricati esistenti entro una distanza prestabilita, nell'intento di razionalizzarne la ricostruzione nelle aree omogenee di proprietà dei richiedenti.

A tale riguardo sono stati sollevati alcuni dubbi interpretativi, in particolare, se per gli interventi di sostituzione edilizia o comunque di ricostruzione di manufatti, dovessero ricorrere entrambe le fattispecie; rispettare la distanza massima di ml. 50 dall'impronta a terra del fabbricato da demolire e nel contempo realizzare il costruendo fabbricato sulla medesima particella catastale, ovvero su quella fisicamente contigua.

E' da ritenere infatti, che lo scopo della modifica apportata al Regolamento Urbanistico, sia stata quella di consentire comunque di poter realizzare interventi di sostituzione edilizia, che pur nel rispetto della distanza massima prevista, possono risultare ubicati anche su di una particella catastale diversa da quella



ove ricade l'immobile da ricostruire, ovvero da quella contigua, ravvisato che frequentemente la modestia della loro consistenza superficiale non permette una razionale e corretta ricostruzione.

Non si rilevano motivi ostativi al trasferimento di volumi ai quali siano interposte strade pubbliche o private, laddove risulti in ogni caso rispettata la distanza massima prevista.

L'osservanza della distanza massima richiamata nella norma è da ritenersi pertanto condizione prevalente ad una ricostruzione che faccia riferimento al mero ambito di individuazione catastale, peraltro una diversa interpretazione sarebbe oltremodo premiale per i soli proprietari di particelle di notevole consistenza superficiale, che ai sensi di quanto disposto dall'art. 30.1, è concesso realizzare, interventi fino alla sostituzione edilizia *“nell'ambito della propria pertinenza urbanistica che è quella ricavabile dalle risultanze catastali”* senza tener conto della distanza sopra indicata.

## **O) ART. 90.3.2 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - PIANO SEMINTERRATO**

Da tempo sono state segnalate da parte di Professionisti e Tecnici di questo ufficio incertezze nell'applicazione dell'art. 90.3.2, introdotto senza modifiche nel testo del vigente Regolamento Edilizio Comunale a seguito dell'approvazione della deliberazione C.C. n. 19/2012.

Detto articolo definisce in particolare, le caratteristiche del piano interrato, seminterrato, o fuori terra, con riferimento alla posizione del relativo pavimento rispetto alla quota naturale del terreno circostante l'edificio, rilevata prima dell'esecuzione dell'intervento.

In questa sede interessa definire maggiormente le caratteristiche di tale piano seminterrato, che per rientrare nella superficie accessoria deve avere una quota media inferiore a ml. 0,70, misurata dall'intradosso del solaio superiore rispetto alla quota naturale del terreno, rilevata prima dell'intervento edilizio.

Questa puntuale definizione è da ritenersi prevalente rispetto a quella riportata nel successivo art. 98, che a tale riguardo si limita ad un generico riferimento alla quota del terreno circostante senza specificare se prima dell'esecuzione dei lavori oppure dopo la realizzazione dell'intervento con conseguente possibile alterazione dell'originario piano di campagna.

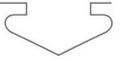
Ciò premesso si chiarisce e si conferma che:

- per quota naturale del terreno deve intendersi quella circostante la costruzione rilevata prima del previsto intervento edilizio;
- la quota media del piano seminterrato verrà determinata dalla media aritmetica delle altezze fuori terra di ciascun lato, suddivisa per il numero dei lati che costituiscono il fabbricato oggetto di valutazione e laddove il risultato di tale media sia inferiore a ml. 0,70 lo stesso sarà assimilato ad un piano interrato.

La misura delle altezze fuori terra dovrà essere riferita a ciascuna "livelletta" del terreno, lungo il fronte considerato, assunta in modo da rappresentare correttamente l'andamento del piano di campagna.

Si precisa ulteriormente che non si terrà conto al fine del calcolo della media suddetta della larghezza di un eventuale portone per l'accesso con mezzi meccanici incrementata da uno spazio libero laterale non superiore a ml. 1,20 per ciascun lato.

- il piano seminterrato con quota media inferiore a ml. 0,70 e altezza utile netta non eccedente ml. 2,40, è assimilato al piano interrato e costituisce superficie accessoria ai sensi di quanto previsto dall'art. 90.1.2, non concorre ad incrementare urbanisticamente la volumetria complessiva del relativo fabbricato né la sua superficie coperta quand'anche posizionato esternamente alla proiezione orizzontale dell'ingombro del fabbricato stesso.



Lucca,

IL DIRIGENTE

Arch. Mauro Di Bugno

Il Dirigente

Mauro Di Bugno / INFOCERT SPA

Segnalazione dell'esecutività di questo atto viene trasmessa via email ai seguenti uffici: